

**MEMÒRIA****Expedient:** 2021/000031606**Assumpte:** Memòria en relació a la renovació de la declaració d'àrea de mercat de l'habitatge tens. Principals dades per la memòria**1. Marc normatiu**

La Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge (en endavant la Llei 11/2020) definia com a objecte e regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

La Llei definia un àmbit d'aplicació limitat a aquells habitatges situats en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens.

L'article 2 defineix les àrees amb mercat d'habitatge tens com "els municipis o les parts de municipi que estan especialment en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població". En concret el determina que, aquesta situació de risc pot venir determinada pel compliment de qualsevol de les condicions següents:

- Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.
- Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.
- Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.

En relació al procediment per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens, l'article 3 estableix que la competència per a efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i per a acordar-ne la revisió correspon al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge.

Ara bé, la iniciativa per a efectuar la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens pot partir del municipi o municipis afectats o dels ens locals supramunicipals en què es trobin integrats, per mitjà d'un acord del ple de la corporació corresponent.

La declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'incloure una relació de les actuacions que les administracions implicades, tant l'administració que la formula com, si és diferent d'aquesta, la que l'ha instada, duran a terme durant tot el període de vigència del règim corresponent, a fi d'atenuar o capgirar la

<b>CSV (Codi de verificació Segura)</b>	IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ	<b>Data i hora</b>	14/06/2021 13:56:51
<b>Normativa</b>	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la Llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
<b>Signat per</b>	ALBERT TERRONES RIBAS (CAP DE SERVEI D'HABITATGE)		
<b>URL de verificació</b>	<a href="https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ">https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ</a>	<b>Pàgina</b>	1/9



## MEMÒRIA

situació de mercat tens, en exercici de les competències respectives i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge.

La declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'indicar la durada del règim corresponent, que no pot excedir de cinc anys des de la publicació de la declaració en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

### 2. El mercat de lloguer a Mataró.

El mercat de lloguer és un segment de mercat clau per la garantia del dret a l'habitatge tant a Mataró com a altres àmbits territorials. És clau per a garantir d'accés de persones que no poden o no volen adquirir un habitatge permetent unes condicions d'esforç econòmic i de d'accessibilitat més favorables que el mercat de propietat.

Mataró té un mercat de lloguer percentualment més important que els municipis del voltant que, tanmateix, no resulta suficient per atendre les necessitats de la població de Mataró.

Les dificultats del mercat de lloguer cal entendre-les en dos dimensions. En primer lloc, les dificultats relacionades amb el preu. En tant que el mercat de lloguer s'ha considerat com un segment que facilita l'entrada a persones amb rendes més moderades, l'augment de preus en aquest segment i sobretot la manca d'opcions de lloguer assequibles genera un fort impacte sobre l'exclusió residencial dels col·lectius més vulnerables.

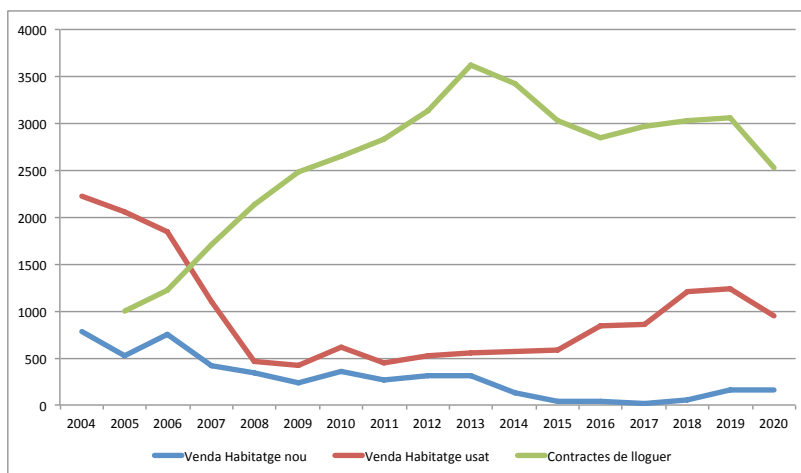
En relació a l'oferta de lloguer, el mercat va experimentar un creixement dels contractes durant l'etapa de la crisi immobiliària de forma que, com mostra el gràfic següent, des de 2008 el nombre de contractes de lloguer ha vingut superant el de transaccions immobiliàries

<b>CSV (Codi de verificació Segura)</b>	IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ	<b>Data i hora</b>	14/06/2021 13:56:51
<b>Normativa</b>	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la Llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
<b>Signat per</b>	ALBERT TERRONES RIBAS (CAP DE SERVEI D'HABITATGE)		
<b>URL de verificació</b>	<a href="https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ">https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ</a>	<b>Pàgina</b>	2/9



**MEMÒRIA**

**Gràfic 1: Contractes de lloguer i transaccions immobiliàries. Mataró. 2004-2020**



Font: Incasol i Ministeri de foment

Tanmateix, des de 2013 però especialment durant 2020 a resultes de la COVID s'observa un descens en el nombre de contractes de lloguer. Durant 2020, es van subscriure un total de 2.528 contractes. Per contra, la compravenda d'habitatge semblava apuntar – també fins a 2020 – una tendència creixent tant en el segment de l'habitatge usat com en el segment de l'obra nova.

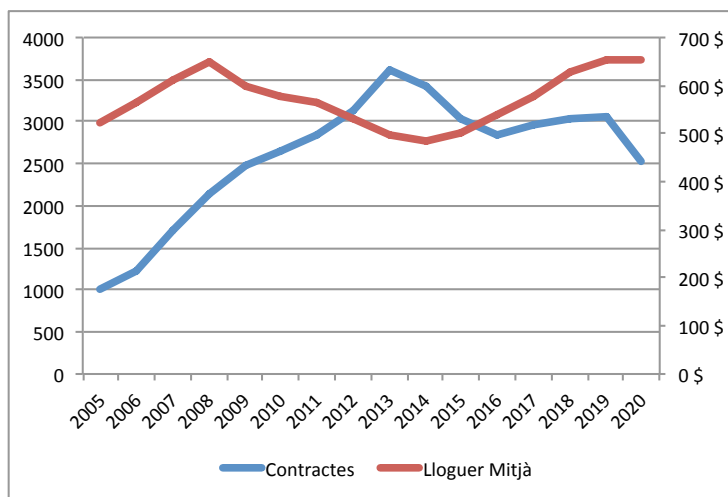
Les restriccions en l'oferta de lloguer i la transferència d'habitatge cap al mercat de la propietat venen agreujats pel fort augment de preus que el mercat experimenta des de 2013. L'actual situació de crisi no s'està veient reflectida, com si va passar a 2008, en un reducció del preus ni tampoc en un augment de l'oferta.

<b>CSV (Codi de verificació Segura)</b>	IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ	<b>Data i hora</b>	14/06/2021 13:56:51
<b>Normativa</b>	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la Llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
<b>Signat per</b>	ALBERT TERRONES RIBAS (CAP DE SERVEI D'HABITATGE)		
<b>URL de verificació</b>	<a href="https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ">https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ</a>	<b>Pàgina</b>	3/9



**MEMÒRIA**

**Gràfic 2: Contractes de lloguer i preus mitjà de l'habitatge de lloguers. Mataró. 2005-2020**



Font: Incasol

**3. Anàlisi dels requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens**

Segons la llei 11/2020, per ser considerats àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis han de complir algun dels tres requisits que marca de Llei.

- a) Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.

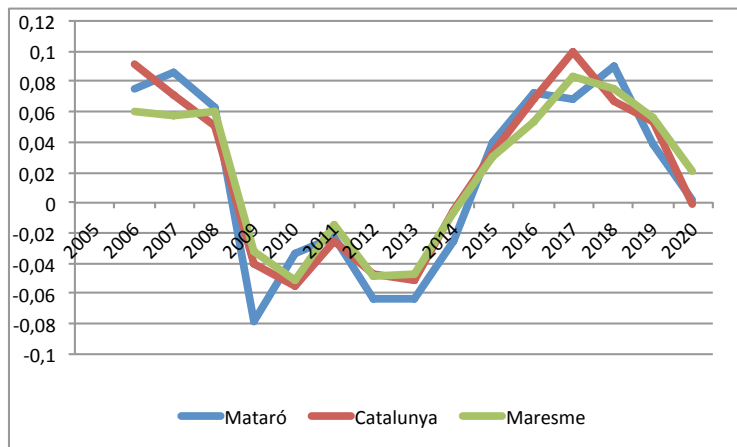
El creixement del preu dels lloguers mostra un ritme sostingut que, tanmateix, no és superior ni al de Catalunya ni al de la comarca com mostra la gràfica següent. De fet, l'increment del lloguer entre 2015 i 2020 a Mataró és del 30% mentre que a Catalunya i al Maresme va ser del 32%.

<b>CSV (Codi de verificació Segura)</b>	IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ	<b>Data i hora</b>	14/06/2021 13:56:51
<b>Normativa</b>	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
<b>Signat per</b>	ALBERT TERRONES RIBAS (CAP DE SERVEI D'HABITATGE)		
<b>URL de verificació</b>	<a href="https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ">https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ</a>	<b>Pàgina</b>	4/9



**MEMÒRIA**

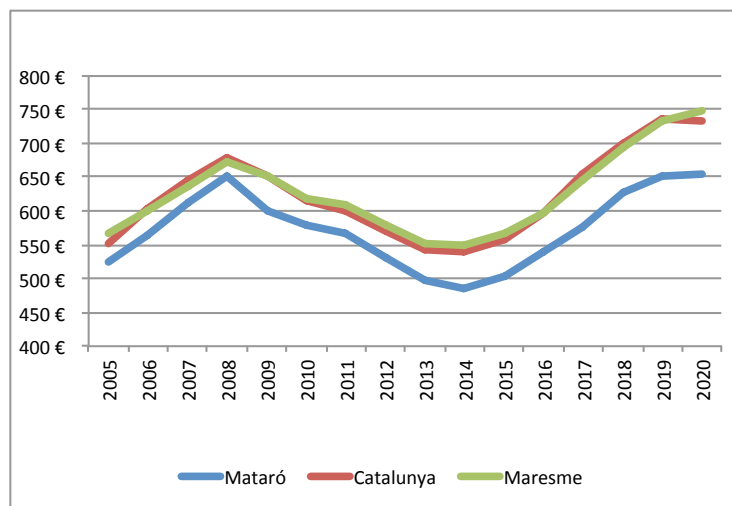
**Gràfic 3: Variació interanual del lloguer a Mataró, Maresme i Catalunya**



Font: Incasol

La mitjana del lloguer a Mataró (654,10€ ) és també inferior a la mitjana del lloguer a Catalunya (734€ molt influenciada pel pes de Barcelona) i també del Maresme (749€)

**Gràfic 4: Lloguer mitjà a Mataró, Maresme i Catalunya**



Font: Incasol

<b>CSV (Codi de verificació Segura)</b>	IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ	<b>Data i hora</b>	14/06/2021 13:56:51
<b>Normativa</b>	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
<b>Signat per</b>	ALBERT TERRONES RIBAS (CAP DE SERVEI D'HABITATGE)		
<b>URL de verificació</b>	<a href="https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ">https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ</a>	<b>Pàgina</b>	5/9



**MEMÒRIA**

b) Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.

Aquesta xifra es pot estimar per la mitjana de renda disponible per habitant que es calcula dividint les dades d'ingressos d'hisenda entre la població de més de 16 anys. Aquesta és la xifra que utilitza la diputació per calcular aquest indicador per persona (no per llar) amb un valor de 42,83%.

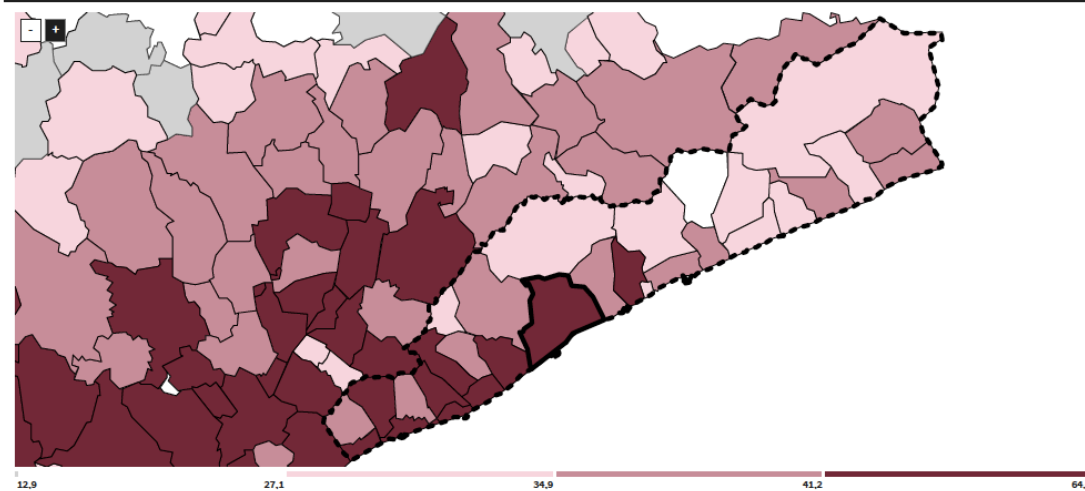
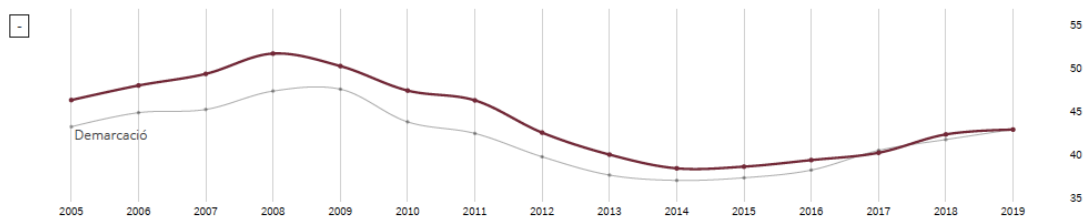
**Esforç econòmic lloguer**

2019 - Fonts diverses (elaboració pròpia)

**42,83 %**

↑ 1,32% en 1 any    ↑ 11,70% en 5 anys    ↓ -14,64% en 10 anys

© Mitjana del preu anual del lloguer en relació amb la renda bruta familiar ( a partir de ...



Tanmateix, l'esforç es redueix per sota del 30% si es tenen en compte unes llars corresponents a la mitjana de mida de les llars a Mataró. Segons les dades del Servei d'Estratègia i Governança de l'Ajuntament de

Àrea de Serveis a la Ciutadania  
Servei d'Habitatge  
c. Pablo Iglesias, 63, 1er 10 08302 Mataró  
Tel. 93 758 22 33

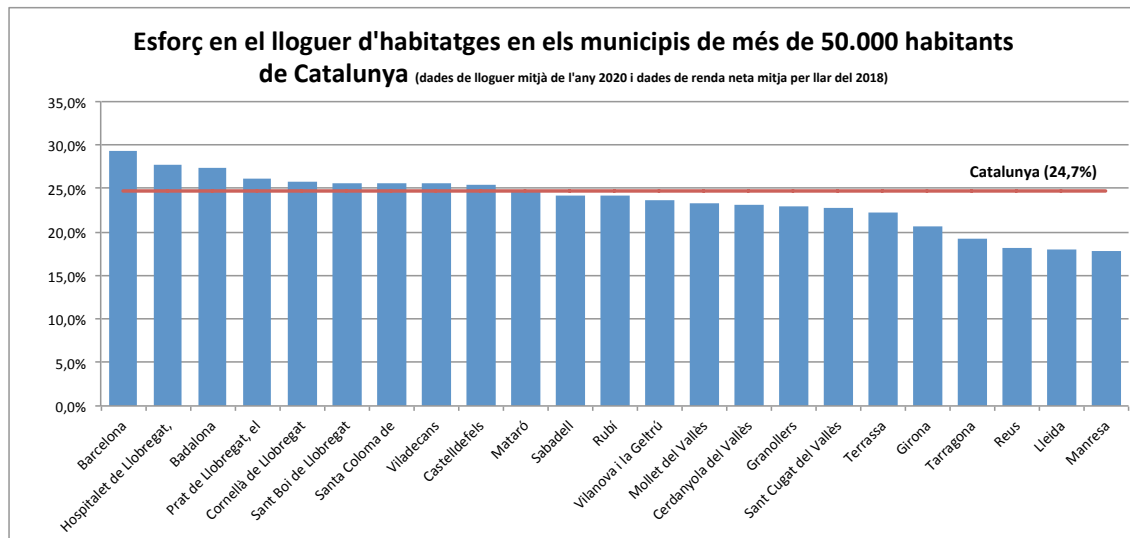
<b>CSV (Codi de verificació Segura)</b>	IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ	<b>Data i hora</b>	14/06/2021 13:56:51
<b>Normativa</b>	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la Llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
<b>Signat per</b>	ALBERT TERRONES RIBAS (CAP DE SERVEI D'HABITATGE)		
<b>URL de verificació</b>	<a href="https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ">https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ</a>	<b>Pàgina</b>	6/9



## MEMÒRIA

Mataró, l'esforç mitjà del lloguer a Mataró equivalent al 24,7% de la renda mitjana de les llars (tenint en compte els lloguers de 2020 i els ingressos de 2018).

En relació a l'esforç pels joves, no es disposa de dades prou fiables com per a calcular aquest indicador.



c) Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.

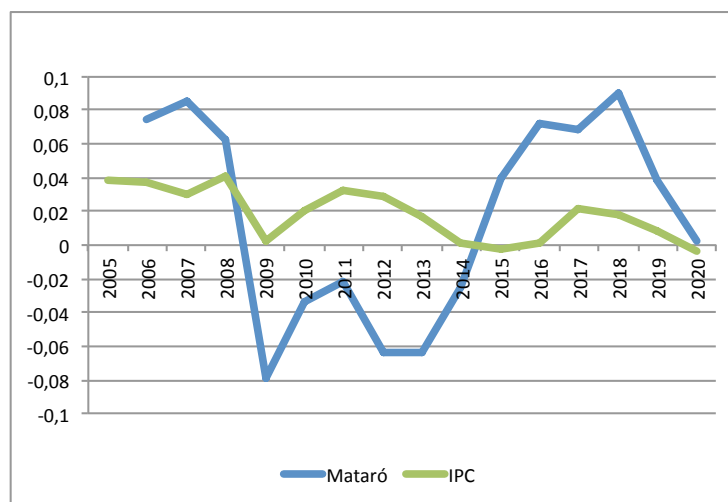
Aquest és l'indicador on clarament es compleix el requisit per a ser considerat àrea de mercat d'habitatge tens ja que l'augment dels preus de les lloguers ha estat molt superior a l'IPC.

- Creixement IPC entre 2015 i 2020 = 7%
- Creixement preus del lloguer entre 2015 i 2020 = 30%

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ	Data i hora	14/06/2021 13:56:51
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	ALBERT TERRONES RIBAS (CAP DE SERVEI D'HABITATGE)		
URL de verificació	<a href="https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ">https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ</a>	Pàgina	7/9



**Gràfic 5: Variació interanual del lloguer i de l'IPC mitjà a Mataró i Catalunya**



#### 4. Actuacions del municipi de Mataró per fomentar el lloguer assequible

L'Ajuntament de Mataró treballa en diverses línies per a fomentar el lloguer assequible i donar suport a l'accés i manteniment de l'habitatge de Lloguer. En concret,

1. Projecte Lloguem! Yes we Rent! Que ofereix:
  - La possibilitat de delegar les obres de rehabilitació requerides per a aconseguir l'habitabilitat a l'Ajuntament.
  - Una subvenció en cas de particulars de fins a 20.000 € per a rehabilitar l'habitatge.
  - Mesures de protecció anti-ocupació (alarmes, portes, etc.)
  - Garantia al cobrament de les rendes de lloguer durant tota la vigència del contracte.
  - Bonificació del 70% de l'IBI i, si s'escau, en la plusvàlua municipal.
  - Gratuïtat en la gestió del lloguer i les possibles incidències.
  - Dades de contacte del projecte Lloguem: [www.mataro.cat/lloguem](http://www.mataro.cat/lloguem), tel. 93 741 31 99
2. Gestió del Programa de mediació pel lloguer social (Borsa Social)
3. Gestió del Programa Reallotgem

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ	Data i hora	14/06/2021 13:56:51
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	ALBERT TERRONES RIBAS (CAP DE SERVEI D'HABITATGE)		
URL de verificació	<a href="https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ">https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ</a>	Pàgina	8/9





---

## MEMÒRIA

---

4. Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer: 2.314 expedients durant 2020.
5. Servei propi d'intermediació en matèria de lloguer entre particulars per evitar la pèrdua de l'habitatge.
6. Gestió de Servei d'Intermediació en deutes d'habitatge.

### 5. Conclusions

Per tot l'exposat, es valora adient proposar al Ple per a que insti a la Generalitat de Catalunya a declarar Mataró com a àrea de mercat tens d'habitatge, als efectes del que preveu la Llei 11/2020.

Albert Terrones Ribas

Cap del Servei d'Habitatge

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ	Data i hora	14/06/2021 13:56:51
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la Llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	ALBERT TERRONES RIBAS (CAP DE SERVEI D'HABITATGE)		
URL de verificació	<a href="https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ">https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7ES7TKHYV4JPNDYMNVOXRSCQ</a>	Pàgina	9/9

